



PATAGONIA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PATA11



# RELATÓRIO MENSAL – JUNHO/24

Investimentos realizados dentro da estratégia estabelecida tem gerado boa relação de risco/retorno

## R\$ 15,9 mm

Patrimônio Líquido

## 1,63 anos

Duration do Portfólio

## INFORMAÇÕES

Dividendo Distribuído  
**R\$0,091123**

Dividendo Yield  
do Mês  
**1,04%**

Dividendo Anualizado  
**13,27%**

Data de Início  
**29/04/2024**

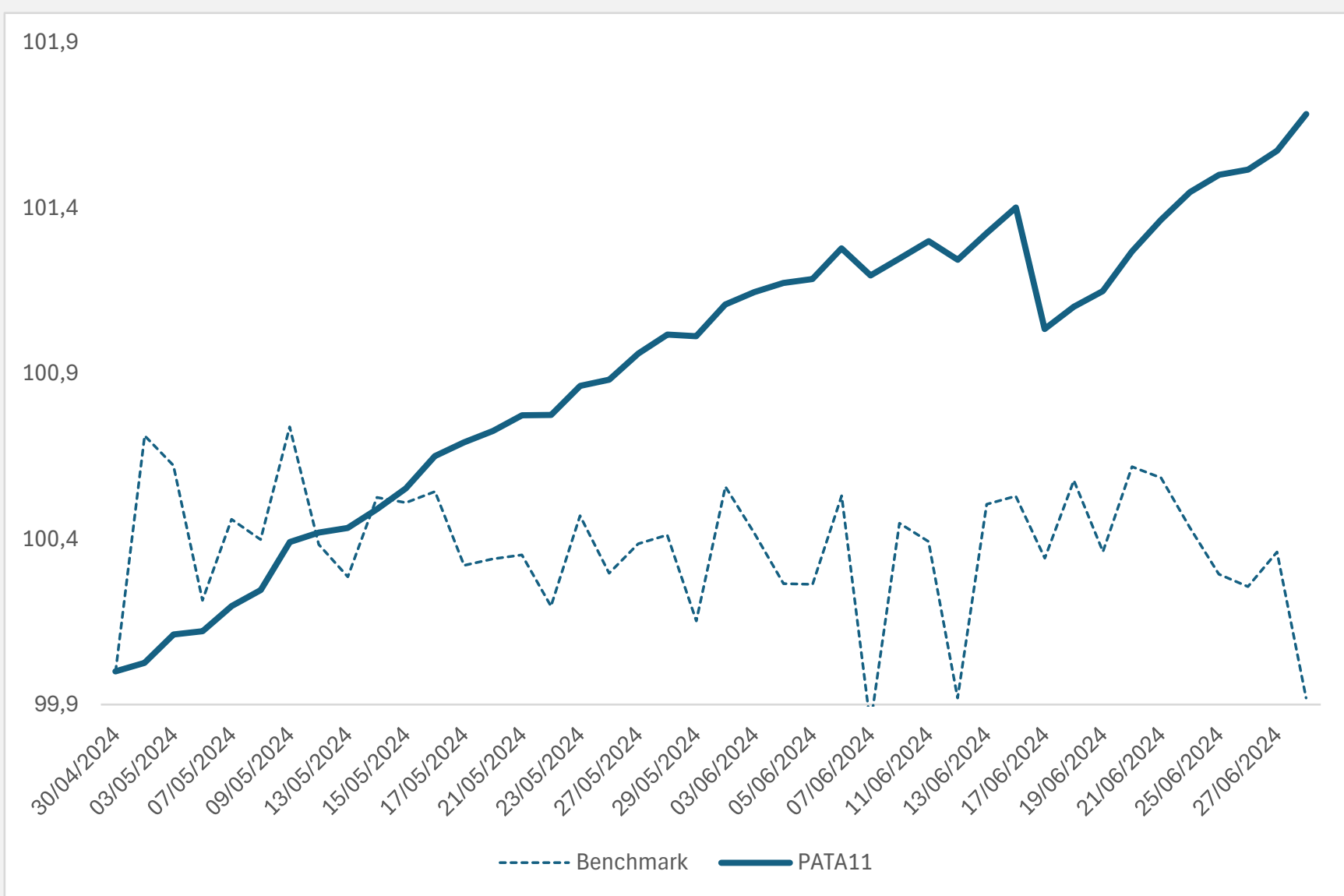
Cotistas  
**165**

PL/Cota  
**R\$ 10,17**

Tx. Adm.  
**1,00%**

# RELATÓRIO MENSAL – MAIO/24

## Performance do Fundo<sup>1</sup> (retorno acumulado)



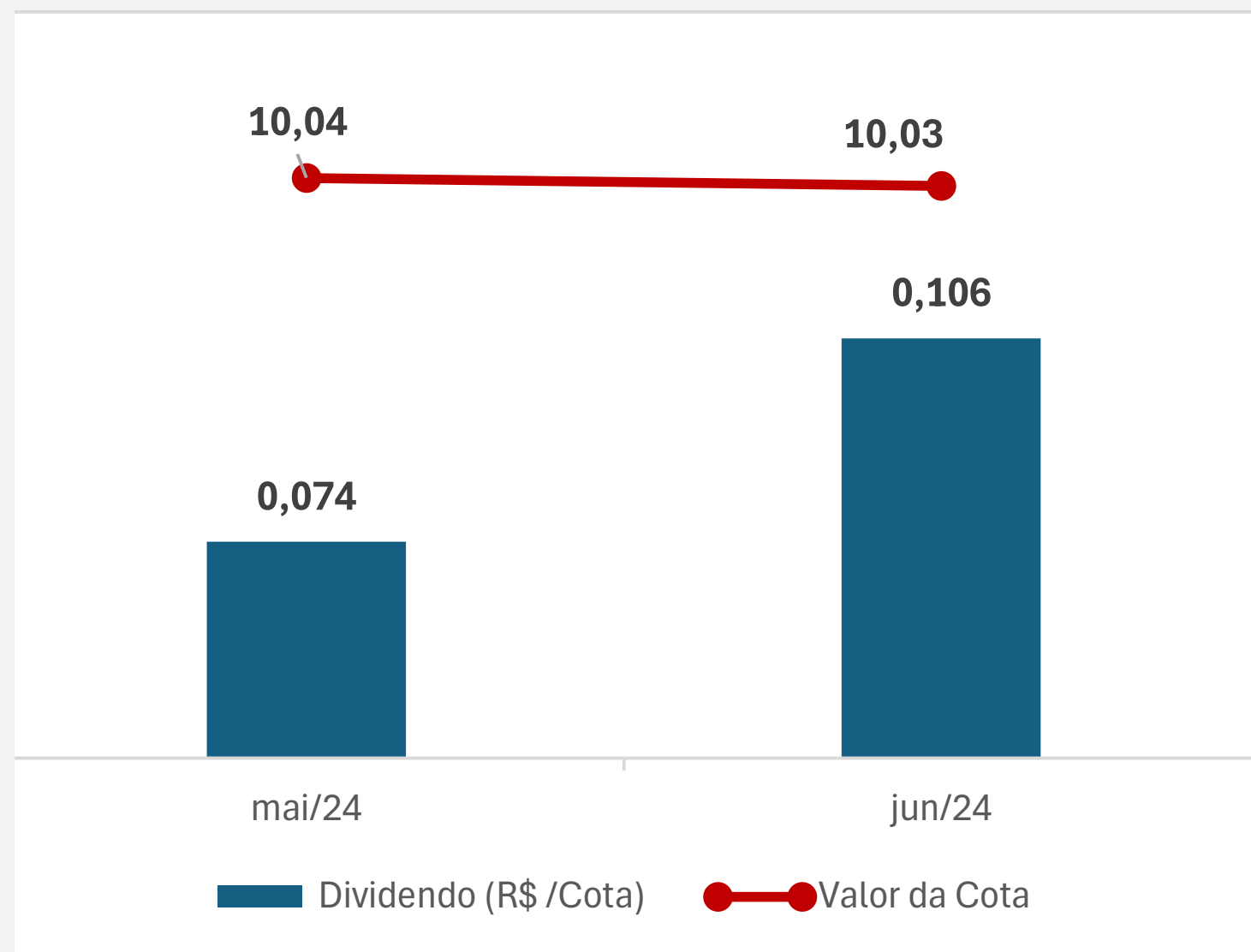
• (1) O Benchmark do fundo é a NTN-B com vencimento mais próximo de 5 anos mais 100 basis points,

Devedor	Taxa Carteira (%a.a.)	Localização	R\$ MM	% Alocado
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	IPCA + 10,5%	Campinas, SP	3.992	24,8%
PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS	CDI + 4,92%	Ribeirão Preto, SP	2.549	15,8%
SUPERA	CDI + 5,5%	São José, SC	2.562	15,9%
HABIARTE	CDI + 5,02%	Ribeirão Preto, SP	1.109	6,9%
HABIARTE	IPCA + 11,4%	Ribeirão Preto, SP	836	5,2%
HELBOR	CDI + 3,5%	São Paulo, SP	2.151	13,4%
HBR	CDI + 7%	Osasco, SP	1.804	11,2%
<b>Total</b>			<b>14.035</b>	<b>93,3%</b>

- A alocação tem sido realizada conforme planejamento e encerramos o mês de maio com 95% dos recursos alocados em 7 Ativos
- Seguindo a estratégia de investimento do fundo, aproximadamente 80% da alocação atual, foi realizada em operações estruturadas pela Patagonia Capital.
- A carteira atual acaba sendo uma consequência de taxas de juros reais mais altas, levando a uma predominância de operações em CDI (em torno de 67%) e com uma duration da carteira mais curta (inferior a 2 anos)
- Contudo, entendemos que o processo natural com a esperada redução das taxas de juros reais será de uma predominância de operações em IPCA e com um duration mais longa.

# RELATÓRIO MENSAL – Junho/24

Dividendo (R\$/cota) e Valor da Cota (R\$)



**CDI+ 5,37 a.a. / IPCA+10,66% a.a.**

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

**R\$ 0,106/cota / 1,04% a.m.**

Dividendo e Rentabilidade do mês

## Destaques

- Aumento da posição de Supera ao longo do mês de junho com aquisição 1815 quantidades, dobrando a posição no papel com relação ao final de maio.
- Venda de uma parte de Lote 5 , reduzindo em 908 quantidades ou 16% com relação ao saldo de final de maio. Essa operação foi realizada com uma taxa de 10,5% contra 11,9% , a qual papel havia sido adquirido. Isso levou a um ganho de capital de R\$ 29 mil no mês de junho.
- No mês de julho iremos distribuir um dividendo adicional no valor de R\$ 43.003,32 o qual deveria ter sido distribuído no mês de junho. Contudo, para efeitos de demonstração estamos apresentando os resultados gerencialmente em junho.

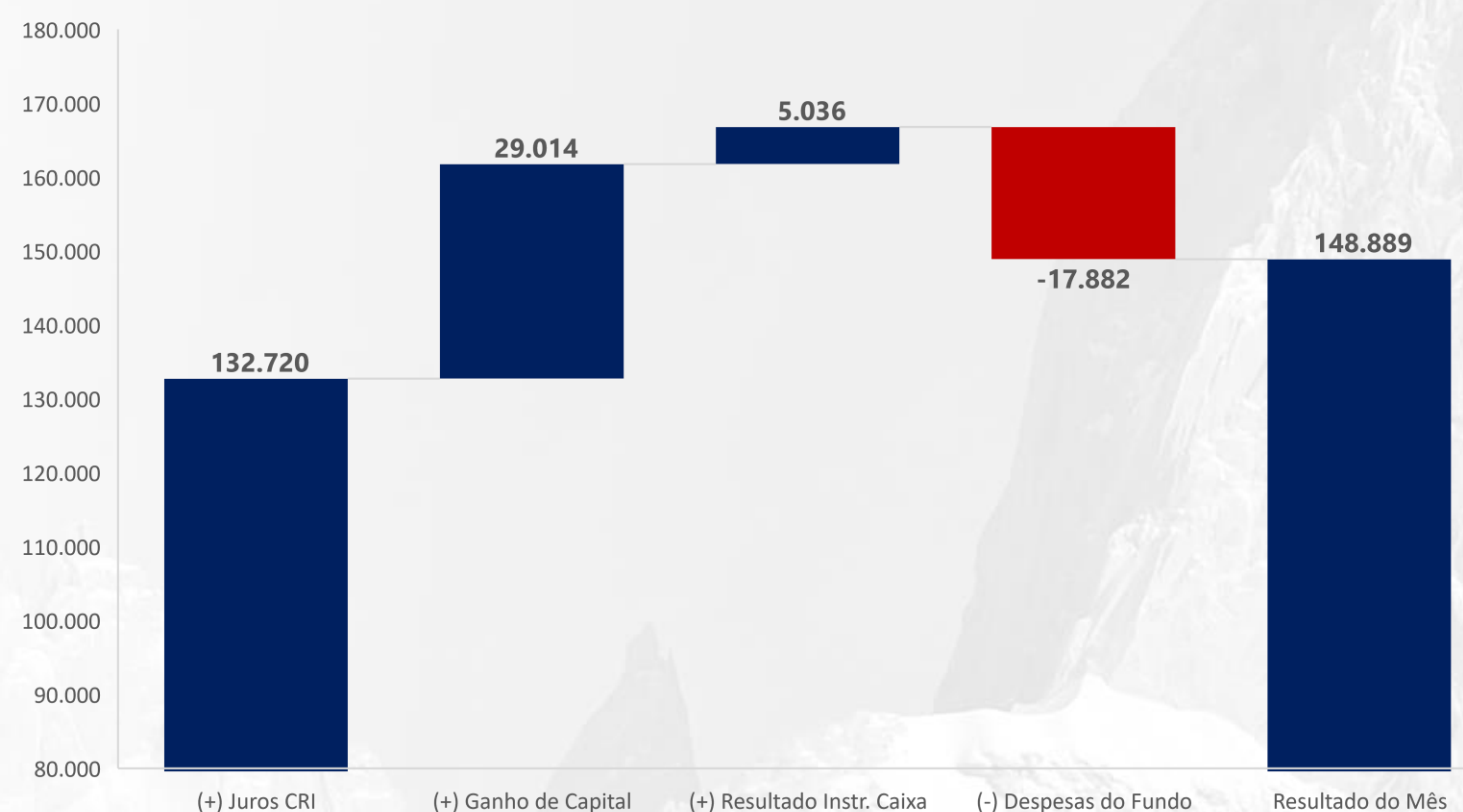
# RELATÓRIO MENSAL – Junho/24

## Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	mai/24	jun/24
<b>(+) Resultado CRI</b>	<b>136.230</b>	<b>161.735</b>
(+) Juros CRI	136.230	132.720
(+) Ganho de Capital		29.014
(+) Resultado Instr. Caixa	20.751	5.036
(-) Despesas do Fundo	- 14.484 -	- 17.882
<b>Resultado Líquido</b>	<b>142.497</b>	<b>148.889</b>
Resultado CRI	125.458	145.075
Distribuição no mês	107.747	169.069
% Distribuído	86%	117%
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,086286</b>	<b>0,091123</b>
DY a.m	0,74%	1,04%
Dy a.a	9,26%	13,27%

- A taxa de Gestão esta sendo isentada durante o período de oferta do fundo.
- O dividendo efetivamente distribuído foi de R\$ 114.375,14 no mês de junho. A diferença para o valor de R\$ 145.075 será realizada no mês de julho.

## Composição do Dividendo (R\$ mil)



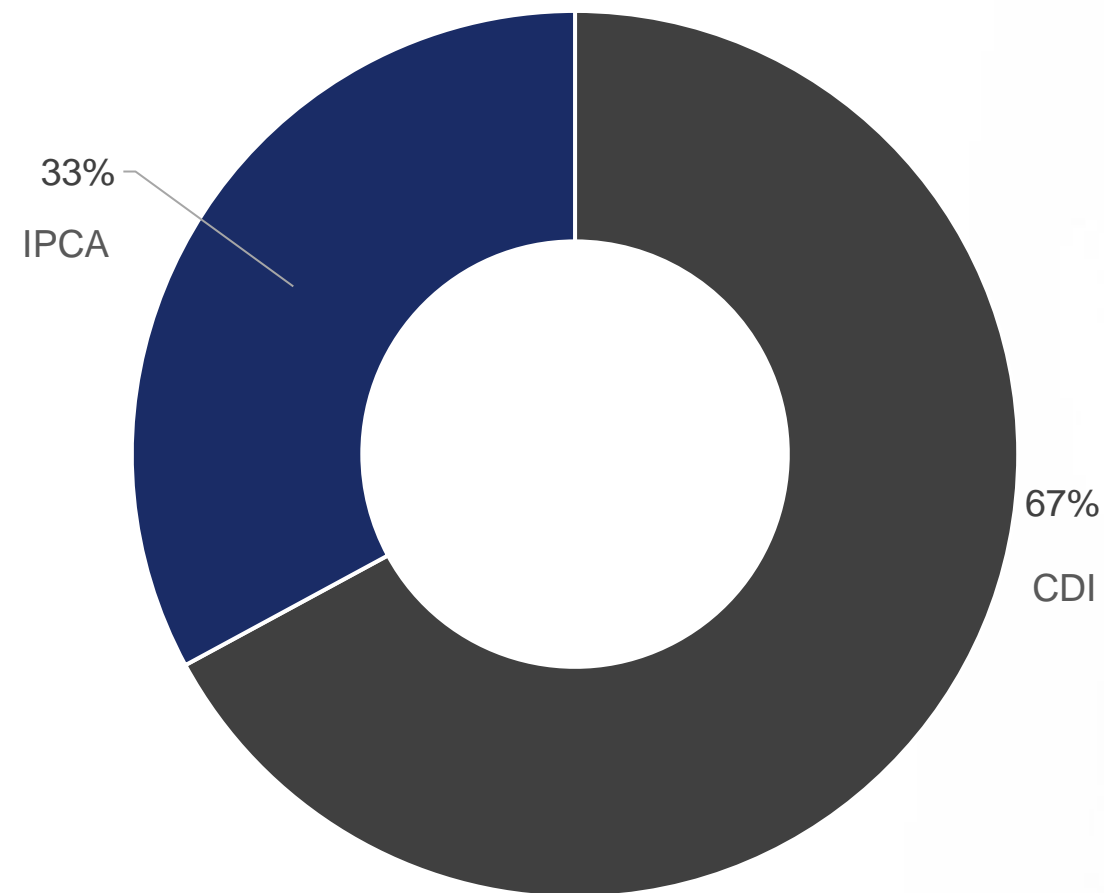
## Balço Patrimonial (R\$ mil)

	Jun-24	
CRI	15.003	94%
Outros Ativos	1.083	6,8%
Valores a Pagar	-125	-0,8%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>15.961</b>	<b>100,0%</b>

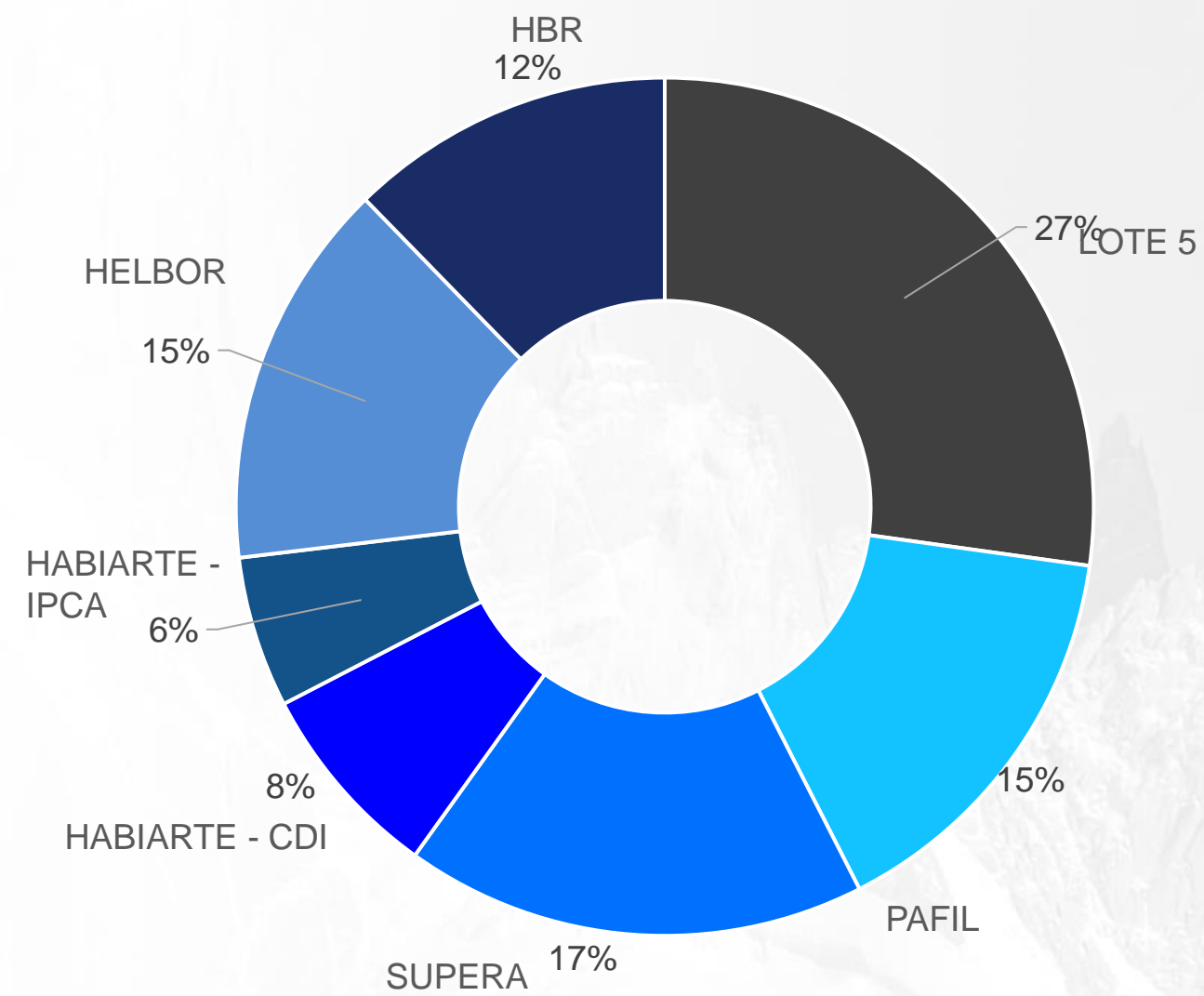
# RELATÓRIO MENSAL – Junho/24

Análise do portfólio do Fundo

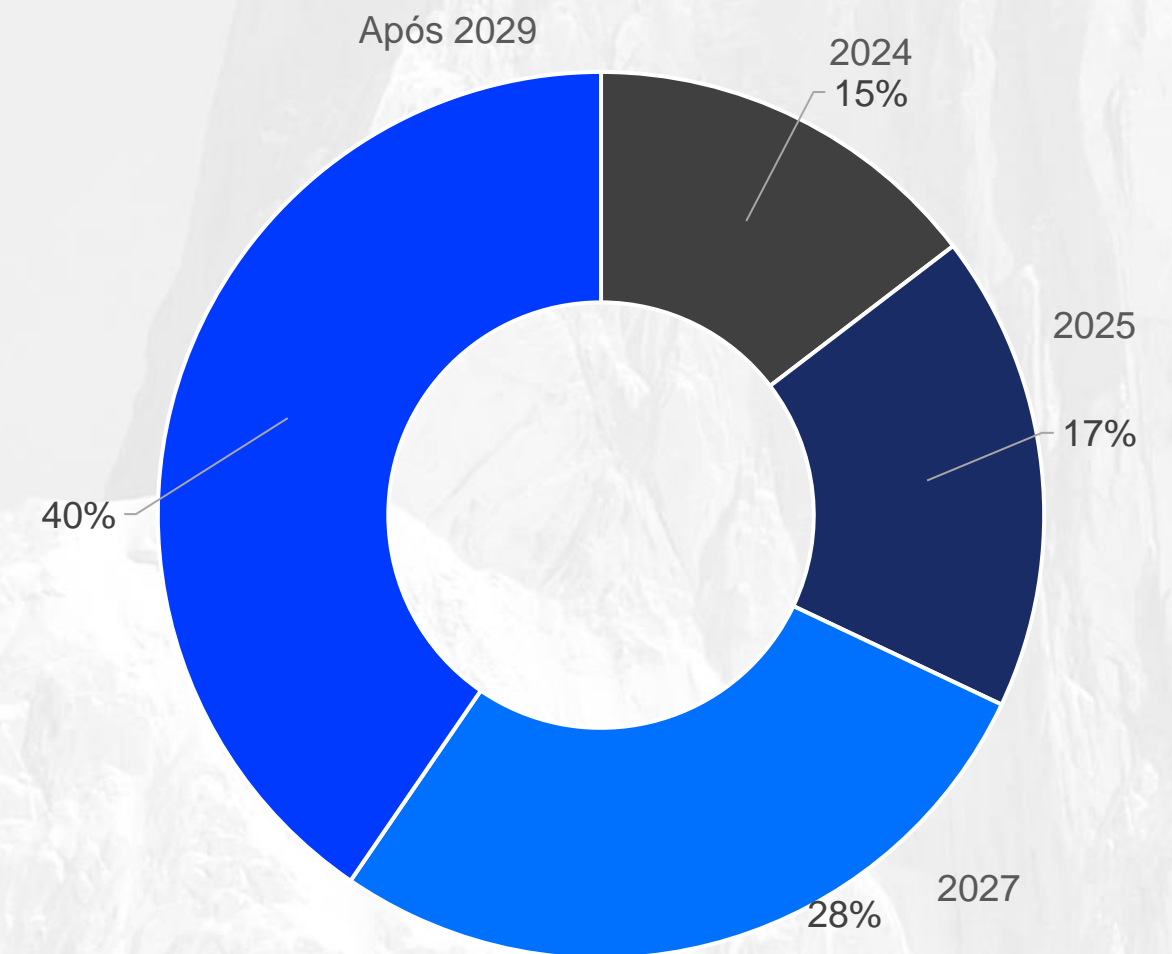
Indexador



Portfólio



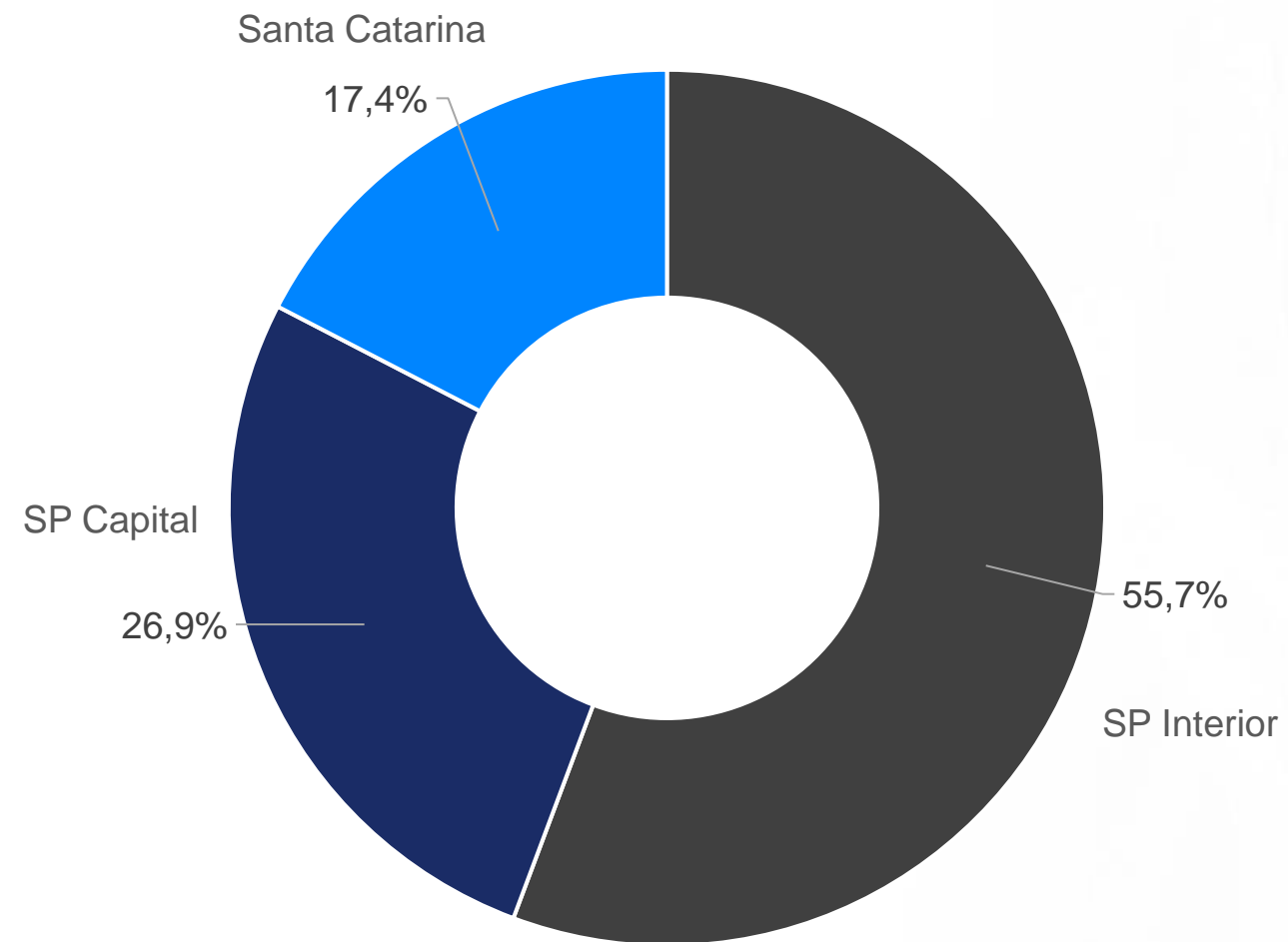
Por data de Vencimento



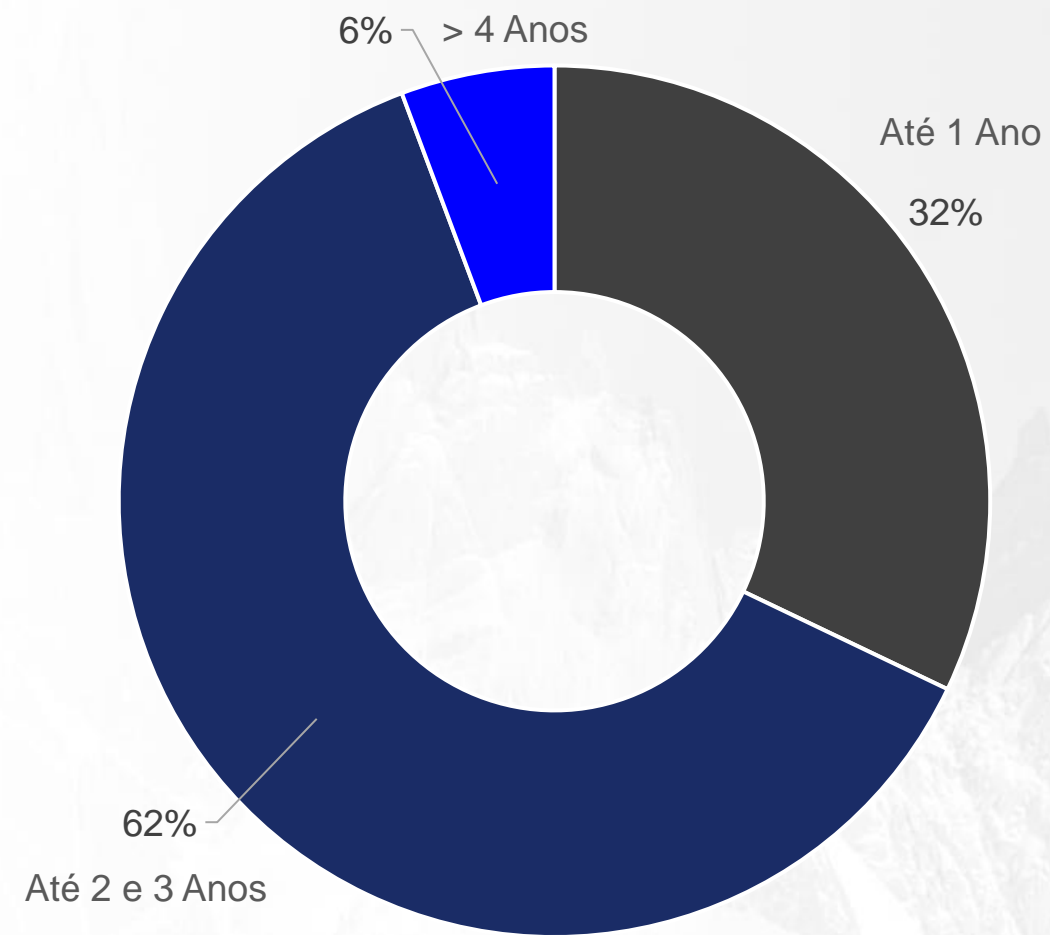
# RELATÓRIO MENSAL – Junho/24

Análise do portfólio do Fundo

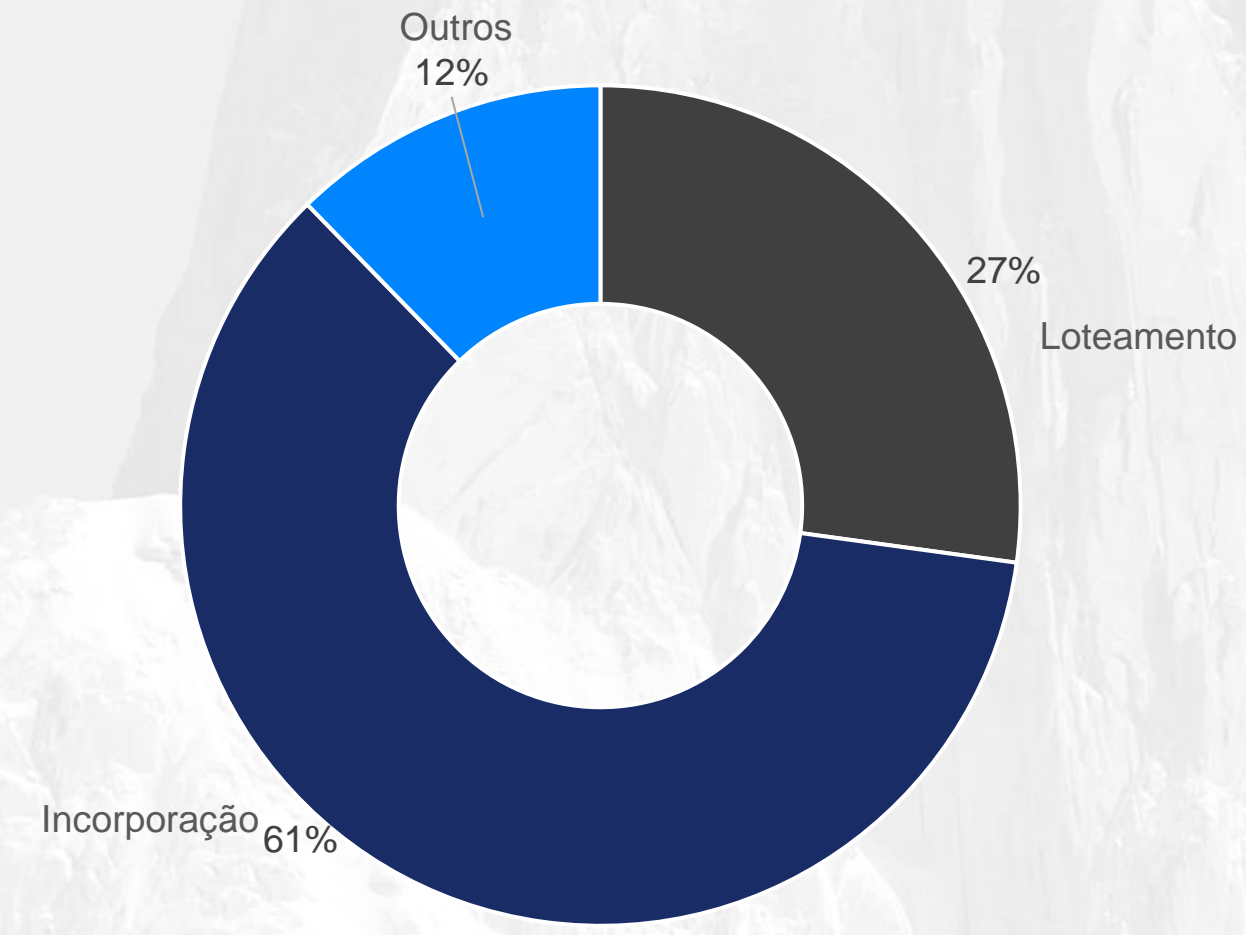
Localização



Duration



Segmento



# RELATÓRIO MENSAL – Junho/24

Nº	Código do Ativo	Devedor	Emissor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Saldo Curva R\$ mil	UF	Duration
	23K2348010	LOTE 5	Opea	IPCA	11,9%	10,5%	3.991.573,64	SP	2,38
2	22L1215356	PAFIL	Opea	CDI	4,92%	4,50%	2.242.308,02	SP	1,47
	23L1357500	SUPERA	Opea	CDI	5,5%	5,5%	2.561.880,24	SC	0,84
4	23K0237238	HABIARTE	Opea	CDI	5,02%	6,00%	1.109.000,75	SP	2,46
	23K0237298	HABIARTE	Opea	IPCA	11,4%	11,4%	836.512,18	SP	4,14
6	20C1008009	HELBOR	Opea	CDI	3,50%	2,95%	2.151.094,46	SP	0,18
	23B0810318	HBR	Virgo	CDI	7,0%	7,0%	1.804.256,95	SP	1,36



## Descrição dos Ativos

	<h3>1. Lote 5 - Serena Campinas</h3> <p>Volume Investido : R\$ 3.991.573,64</p> <p>Emissão : 24/11/2023</p> <p>Vencimento : 26/11/2029</p> <p>LTV : 50%</p> <p>% da Carteira : 25,3%</p> <p>Duration : 2,38 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR</li> <li>• Localização: Campinas – SP</li> <li>• Tipo – Loteamento</li> <li>• Operação – Terminado de obra</li> <li>• Percentual da Obra – 74,52%</li> <li>• Empreendimento de médio alto padrão localizado em Campinas, com lotes entre 360 a 500 m<sup>2</sup>, realizado pela Lote 5 uma empresa com executivos com mais de 30 anos de experiência e mais de 3 milhões de m<sup>2</sup> urbanizados.</li> </ul>
	<h3>2. Pafil</h3> <p>Volume Investido : R\$ 2.242.308,02</p> <p>Emissão : 8/12/2022</p> <p>Vencimento : 9/12/2027</p> <p>LTV : 65%</p> <p>% da Carteira : 14,2%</p> <p>Duration : 1,47 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR</li> <li>• Localização – Ribeirão Preto – SP</li> <li>• Tipo – Incorporação</li> <li>• Operação – Corporativo</li> <li>• Percentual da Obra - N/A</li> <li>• A operação foi realizada com o intuito de alongar o endividamento da Pafil uma empresa com 20 anos de experiência em incorporação e uma das 100 maiores construtoras do Brasil.</li> </ul>

## Descrição dos Ativos



### 3. Supera – Cyano e Vivendas

Volume Investido : R\$ 2.561.880,24

Emissão : 4/12/2023

Vencimento 23/05/2025

LTV : 50%

% da Carteira : 16,2%

Duration : 0,84 anos

- Garantias: CFCV, AF de Cotas, AVS e FR
- Localização – São Jose - SC
- Tipo – Incorporação
- Operação – Terminado de obra
- Percentual da Obra – 96,42%
- Dois empreendimentos em São Jose (ao lado de Florianópolis) com ampla infraestrutura de lazer com plantas studio, 2 e 3 quartos.



### 4. Habiarte - Soho

Volume Investido : R\$ 1.109.000,75

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 22/05/2028

LTV : 70%

% da Carteira : 7,0%

Duration : 2,46 anos

- Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra – 19,66%
- Empreendimento em Ribeirão Preto com uso misto sendo 60 unidades residenciais e 59 comerciais, localizado a 300 metros do Ribeirão Shopping.

## Descrição dos Ativos



### 5. Habiarte – Jardim Maria Cocarelli

Volume Investido : R\$ 836.512,18

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 21/11/2035

LTV : 70%

% da Carteira : 5,3%

Duration : 4,14 anos

- Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Loteamento
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra : 41,64%
- Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m<sup>2</sup> com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping



### 6. Helbor

Volume Investido : R\$ 2.151.094,46

Emissão : 20/03/2020

Vencimento : 30/08/2024

LTV : 60%

% da Carteira : 13,6%

Duration : 0,18 anos

- Garantias: Fiança, AF de Imóveis , AF de Cotas, CFCV, AVS e FR
- Localização – São Paulo – SP
- Tipo – Corporativo
- Operação – Aquisição de Imóvel
- Percentual da Obra – N/A
- Operação destinada a compra indireta de um imóvel localizado na cidade de São Paulo na Av. Republica do Libano, mediante aquisição de ações de uma SPE.

## Descrição dos Ativos



### 7. HBR

Volume Investido : R\$ 1.804.256,95

Emissão : 17/02/2023

Vencimento : 12/02/2027

LTV : 60%

% da Carteira : 11,4%

Duration : 1,36

- Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Capital de giro e aquisição de aeronave
- Percentual da Obra: N/A
- Empresa de aviação que presta serviços de hangaragem, manutenção e venda de aeronaves. Contando, com 7 sites nas principais capitais do Brasil. A operação conta com o aluguel dos sites de hangaragem como lastro da operação.



---

# PATAGÔNIA

---

## CAPITAL



Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Leia o regulamento, o formulário de informações complementares e a lâmina de informações essenciais antes de investir. O regulamento, o formulário de informações complementares e a lâmina de informações essenciais encontram-se disponíveis no site do Administrador. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As estratégias de investimento do fundo podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Alguns fundos podem ter menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.